

Утвержден  
Решением Общего собрания членов  
ТСЖ «Петровский парк»  
от «    »                    2012 г.

**УСТАВ**  
**Товарищества собственников жилья**  
**«ПЕТРОВСКИЙ ПАРК»**  
**(новая редакция)**

г. Москва  
2012

## 1. Общие положения

**1.1.** Товарищество собственников жилья «ПЕТРОВСКИЙ ПАРК», именуемое в дальнейшем «Товарищество», зарегистрировано Московской регистрационной палатой «04» декабря 2004 года, регистрационный номер 77 005987052. Товарищество создано для совместного управления комплексом недвижимого имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, 127083, г. Москва, ул. Петровско-Разумовская аллея, д. 10, корп. 1, 2, 3, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, законами и правовыми актами города Москвы, настоящим Уставом.

**1.2.** Полное наименование Товарищества на русском языке:

Товарищество собственников жилья «ПЕТРОВСКИЙ ПАРК».

**1.3.** Сокращенное наименование Товарищества на русском языке:

ТСЖ «ПЕТРОВСКИЙ ПАРК».

**1.4.** Место нахождения Товарищества (фактический адрес):

Российская Федерация, 127083, г. Москва, ул. Петровско-Разумовская аллея, д. 10, корп. 1, 2, 3.

**1.5.** Почтовый адрес Товарищества:

Российская Федерация, 127083, г. Москва, ул. Петровско-Разумовская аллея, д. 10, корп. 1, 2, 3.

**1.6.** Место нахождения коллегиального исполнительного органа (Правления) Товарищества:

Российская Федерация, 127083, г. Москва, ул. Петровско-Разумовская аллея, д. 10, корп. 1.

**1.7.** Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

**1.8.** Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

**1.9.** Товарищество является основанной на членстве некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений Многоквартирного дома.

**1.10.** Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

**1.11.** Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

**1.12.** Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также оплате коммунальных услуг.

**1.13.** Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в Многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими,

обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

## 2. Термины и определения

**2.1.** При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

**Собственник** - собственник жилого и/или нежилого помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

**Член Товарищества** - собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

**Многоквартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Российская Федерация, 127083, г. Москва, ул. Петровско-Разумовская аллея, д. 10, корп. 1, 2, 3, включающий земельный участок в установленных границах, расположенное на нем жилое здание, состоящее более чем из двух жилых и нежилых помещений, и прочего общего имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений в данном доме.

**Помещение** - часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования собственниками ((гражданами или юридическими лицами)). .

**Доля в праве общей собственности** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая определяет его долю голосов на Общем собрании собственников помещений либо Общем собрании членов Товарищества, а также долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Доля собственника помещений в праве общей собственности рассчитывается как отношение площади указанного помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

**Плата за жилое помещение (целевой взнос)** - установленная Общим собранием из расчета на 1 кв. метр общей площади собственника плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

**Плата за коммунальные услуги** - плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

**Услуги по содержанию общего имущества** - услуги, предоставляемые сотрудниками (работниками) Товарищества или обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в Многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в Многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, и другие.

Услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями членов Товарищества, установленными ими на Общем собрании.

**Текущий ремонт** - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в Многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

**Капитальный ремонт** - ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в Многоквартирном доме.

**2.2.** Указанные термины и определения применимы ко всему тексту Устава.

### **3. Цель и виды деятельности Товарищества**

**3.1.** Товарищество создано для осуществления следующих целей:

**3.1.1.** Управление комплексом недвижимого имущества в Многоквартирном доме.

**3.1.2.** Обеспечение эксплуатации Многоквартирного дома силами Товарищества либо заключение в интересах собственников помещений договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

**3.1.3.** Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на Многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

**3.1.4.** Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг.

**3.1.5.** Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в Многоквартирном доме.

**3.1.6.** Представление законных интересов собственников помещений в Многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями.

**3.1.7.** Представление законных интересов собственников помещений в Многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления.

**3.1.8.** Улучшение условий проживания собственников помещений.

**3.1.9.** Сохранение и приращение общего имущества.

**3.1.10.** Модернизация общего имущества.

**3.1.11.** Организация проведения капитального ремонта (надстройки, реконструкции) при принятии такого решения Общим собранием собственников помещений.

**3.1.12.** Обеспечение соблюдения Собственниками и членами их семей, а также арендаторами правил проживания в Многоквартирном доме.

**3.1.13.** Защиты прав и интересов членов Товарищества.

**3.2.** Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

**3.3.** Товарищество может осуществлять управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме штатными сотрудниками Товарищества.

**3.4.** Товарищество может на платной основе оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания.

#### **4. Объекты собственности. Общее имущество Собственников.**

**4.1.** Объектами собственности членов Товарищества в Многоквартирном доме являются жилые помещения (квартиры) и нежилые помещения в Многоквартирном доме (далее – «Объекты недвижимого имущества»)

**4.2.** Собственникам принадлежит на праве общей долевой собственности нижеперечисленное имущество (именуемое далее – «Общее имущество»):

**4.2.1.** Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации,

**4.2.2.** Инженерные коммуникации и иное оборудование, обслуживающие более одного помещения в Многоквартирном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

**4.2.3.** Земельный участок в установленных границах, с элементами озеленения и благоустройства.

**4.3.** Доля каждого Собственника в праве общей собственности на Общее имущество пропорциональна сумме площадей всех принадлежащих этому Собственнику жилых и нежилых помещений (в соответствии количеством квадратных метров, указанных в Технических паспортах этих помещений), если решением Общего собрания членов Товарищества не установлено иное.

**4.4.** Собственники владеют, пользуются и распоряжаются Общим имуществом в Многоквартирном доме в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ и гражданским законодательством.

**4.5.** Доля в праве общей собственности на Общее имущество следует судьбе права собственности на Объект недвижимого имущества. При переходе права собственности на Объект недвижимого имущества новому Собственнику (приобретателю, наследнику) доля в праве общей собственности на Общее имущество нового Собственника равна доле предшествующего Собственника.

**4.6.** Собственник не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество;
- совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Объект недвижимого имущества.

**4.7.** Доля участия (количество голосов) каждого Собственника на общих собраниях соответствует доле Собственника в праве собственности на Общее имущество, исчисляемой в соответствии с п.4.3. настоящей Статьи, если решением Общего собрания членов Товарищества не установлено иное.

**4.8.** В соответствии с долей Собственника в праве общей собственности на Общее имущество (п. 4.3. настоящей Статьи) определяется доля этого Собственника в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт Общего имущества и других общих расходах.

**4.9.** В случае, когда один Объект недвижимого имущества принадлежит нескольким Собственникам на праве общей *долевой* собственности, их доля в праве собственности на Общее имущество определяется пропорционально их долям в праве на Объект недвижимого имущества, в соответствии с п. 4.3. настоящей статьи.

**4.10.** В случае, если один Объект недвижимого имущества принадлежит нескольким Собственникам на праве общей *совместной* собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

**4.11.** Переустройство, перепланировка или уменьшение размера Общего имущества, указанного в п. 4.2. Устава, возможно только с письменного согласия всех Собственников.

**4.12.** Неиспользование Собственниками принадлежащих им жилых домов и (или) помещений, либо отказ от пользования Общим имуществом не является основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт Общего имущества.

## **5. Членство в Товариществе**

**5.1.** Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, являющиеся собственниками помещений в Многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, 127083, г. Москва, ул. Петровско-Разумовская аллея, д. 10, корп. 1, 2, 3.

**5.2.** Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество, поданного в Правление Товарищества.

**5.3.** Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества вправе прекратить членство в Товариществе, направив письменное заявление о выходе из Товарищества, при условии заключения с Товариществом договора о содержании и ремонте Общего имущества, начиная со следующего дня вслед за датой прекращения членства в Товариществе.

**5.4.** Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

**5.5.** В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них.

## **6. Средства и имущество Товарищества**

**6.1.** В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

**6.2.** Средства Товарищества состоят из:

**6.2.1.** Вступительных взносов членов Товарищества.

**6.2.2.** Членских и иных взносов членов Товарищества, в том числе на создание специальных фондов.

**6.2.3.** Обязательных платежей членов Товарищества.

**6.2.4.** Платежей и взносов не являющихся членами Товарищества собственников на совместное управление общим имуществом в Многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе на создание специальных фондов.

**6.2.5.** Платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия на Общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника.

**6.2.6.** Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.

**6.2.7.** Бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации и города Москвы случаях.

**6.2.8.** Прочих поступлений.

**6.3.** По решению Общего собрания членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

Специальные фонды могут образовываться в целях:

- восстановления и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и его оборудования;
- капитального ремонта Многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
- оборудования и содержания детских, спортивных площадок, площадок отдыха;
- обустройства и содержания стоянок автотранспорта;
- благоустройства и озеленения придомовой территории;
- строительства объектов общего имущества;
- оплаты юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;

- других целей.

Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

## **7. Обязательные платежи членов Товарищества**

**7.1.** Члены Товарищества обязаны нести расходы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества, установленные решениями Общих собраний членов Товарищества.

**7.2.** Члены Товарищества обязаны оплачивать коммунальные услуги.

**7.3.** Члены Товарищества обязаны вносить плату за жилое помещение (целевой взнос) и коммунальные услуги ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого им счета-квитанции в порядке, установленном Правлением Товарищества.

**7.4.** Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят плату за жилое помещение (целевой взнос) и коммунальные услуги в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в Многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

**7.5.** Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом либо отказ от вступления в члены Товарищества не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

**7.6.** В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товариществу по ранее заключенным договорам.

## **8. Права Товарищества**

**8.1.** Товарищество имеет право:

**8.1.1.** Заключать в соответствии с законодательством договор управления Многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в Многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества.

**8.1.2.** Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию Многоквартирного дома,



специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели.

**8.1.3.** Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в Многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

**8.1.4.** Определять порядок внесения платежей и взносов.

**8.1.5.** Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

**8.1.6.** Осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений.

**8.1.7.** Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

**8.1.8.** Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение.

**8.1.9.** Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.

**8.1.10.** Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

**8.1.11.** Выполнять работы для собственников помещений в Многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности.

**8.1.12.** Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ.

**8.1.13.** Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.

**8.1.14.** Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

**8.1.15.** Устанавливать охранную сигнализацию в местах общего пользования (подвал, чердак и др.).

**8.1.16.** Приобретать средства пожаротушения.

**8.1.17.** Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (газовой котельной, лифтов и т.п.).

**8.1.18.** Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению Общего собрания членов Товарищества.

**8.1.19.** Оказывать содействие в оформлении общегражданских паспортов РФ (первичное, по достижении 20-ти и 45-ти лет), а так же в оформлении временной и постоянной регистрации собственникам квартир и членам их семей.

**8.1.20.** Оказывать содействие в постановке и снятии с воинского учета, а так же предоставлении списков в военкомат по военнообязанным гражданам постоянно и временно зарегистрированным.

**8.1.21.** Вести регистрационный учет граждан, выдавать выписки из домовой книги и копии финансово-лицевого счета; справки о проживании, о составе семьи и другие справки, необходимые для предоставления в те или иные организации.

**8.1.22.** В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в Многоквартирном доме, Товарищество собственников жилья вправе:

- предоставлять заинтересованным лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в Многоквартирном доме;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в Многоквартирном доме;
- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в Многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в Многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- заключать от имени Товарищества сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

**8.2.** Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также направлять их в специальные фонды.

**8.3.** В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

**8.4.** Товарищество вправе заниматься любыми не запрещенными законодательством РФ видами хозяйственной деятельности, в том числе, но не ограничиваясь:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Многоквартирном доме;
- сдача в аренду, в наем части общего имущества в Многоквартирном доме.

## **9. Обязанности Товарищества**

**9.1.** Товарищество обязано:

**9.1.1.** Обеспечивать выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава.

**9.1.2.** Представлять законные интересы всех собственников в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

**9.1.3.** Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в Многоквартирном доме с собственниками помещений в Многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

**9.1.4.** Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

**9.1.5.** Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме силами Товарищества и/или путем заключения в интересах собственников помещений договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на Многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

**9.1.6.** Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому.

**9.1.7.** В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств.

**9.1.8.** Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в Многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

**9.1.9.** Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в Многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества.

**9.1.10.** Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

**9.1.11.** Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

**9.1.12.** Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.

**9.1.13.** Осуществлять контроль использования членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в Многоквартирном доме.

**9.1.14.** Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

**9.1.15.** Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

**9.1.16.** Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своей компетенции.

**9.1.17.** Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию.

**9.1.18.** Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

**9.1.19.** Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы Общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы и приказы Правления Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- документы делопроизводства Товарищества;
- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами РФ, внутренними документами Товарищества, решениями Общего собрания Товарищества и Правления.

**9.1.20.** Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

**9.2.** Документы Товарищества хранятся в Правлении Товарищества.

## **10. Права Членов Товарищества**

**10.1.** Член Товарищества имеет право:

**10.1.1.** Голосовать на Общем собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью.

**10.1.2.** Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества – Правление - и ревизионную комиссию (ревизором) Товарищества.

**10.1.3.** Получать информацию о деятельности Товарищества, его расходах, состоянии Общего имущества и имущества, принадлежащего Товариществу.

**10.1.4.** Добровольно выйти из состава членов Товарищества.

**10.1.5.** Обжаловать в суд решение Общего собрания членов Товарищества или решение Правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

**10.1.6.** Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

**10.1.7.** Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.

**10.1.8.** Поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам.

Иные права в соответствии с действующим законодательством.

## **11. Обязанности членов Товарищества**

**11.1.** Член Товарищества обязан:

**11.1.1.** Соблюдать лично и обеспечить соблюдение членами семей, арендаторами и приглашенными лицами Правил Эксплуатации и проживания в Многоквартирном доме.

**11.1.2.** Бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории.

**11.1.3.** Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества.

**11.1.4.** Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением.

**11.1.5.** Выполнять требования настоящего Устава, решений Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества и Председателя Правления Товарищества в пределах их полномочий.

**11.1.6.** Не нарушать права других собственников.

**11.1.7.** Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения, общего имущества.

**11.1.8.** Своевременно оплачивать целевые взносы, вносить обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги, установленные законодательством РФ, настоящим Уставом, решением Общего собрания членов Товарищества.

**11.1.9.** Своевременно извещать Товарищество о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве лиц, фактически проживающих в его помещении, в том числе сообщать Товариществу паспортные данные таких лиц.

**11.1.10.** За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

**11.1.11.** Допускать в помещение должностных лиц Товарищества, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

**11.1.12.** Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

**11.1.13.** Участвовать в Общих собраниях членов Товарищества.

**11.1.14.** Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

**11.1.15.** Предоставлять Товариществу информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

**11.1.16.** За свой счет устранять нанесенный им или проживающими в принадлежащем ему помещении лицами ущерб имуществу других собственников помещений в Многоквартирном доме.

**11.1.17.** Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения, а также о сдаче его в аренду.

**11.1.18.** Соблюдать иные установленные Общим собранием членов Товарищества требования.

## **12. Органы управления и контроля Товарищества**

**12.1.** Органами управления Товарищества являются:

**12.1.1.** Общее собрание членов Товарищества.

**12.1.2.** Правление Товарищества.

**12.2.** Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Председателем Правления Товарищества.

**12.3.** Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, осуществляет Ревизионная комиссия (или ревизор).

## **13. Общее собрание членов Товарищества**

**13.1.** Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

**13.2.** Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

**13.3.** Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе Правления Товарищества ежегодно не позднее 90 (девяноста) дней после окончания финансового года.

**13.4.** Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления Товарищества, членов Товарищества в совокупности владеющими не менее 10% долей участия данных собственников в праве собственности на Общее имущество, исчисляемой в соответствии с п.4.3. Статьи 4, если решением Общего собрания членов Товарищества не установлено иное, а также по требованию ревизионной комиссии.

**13.5.** Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества) или в форме заочного голосования.

**13.6.** Голосование на Общем собрании членов Товарищества в очной форме может проводиться в письменной форме с применением бюллетеней.

**13.7.** Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания членов Товарищества.

**13.8.** Голосование на Общем собрании членов Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме с применением бюллетеней по вопросам, поставленным на голосование.

**13.9.** Решение о проведении Общего собрания в форме заочного голосования принимается Правлением.

**13.9.1.** В уведомлении о проведении Общего собрания в форме заочного голосования указывается информация: о лице, инициировавшем проведение Общего собрания; о вопросах повестки дня; о месте и времени ознакомления с материалами Общего собрания; дата и время начала и окончания заочного голосования, дата и время подведения итогов голосования.

**13.9.2.** К уведомлению прикладываются бюллетени для голосования по вопросам повестки дня. Бюллетень должен содержать: указание на форму (очное, заочное, очно-заочное) голосования; даты проведения голосования; вопросы повестки дня; варианты голосования по вопросам повестки дня – «за», «против», «воздержался»; количество голосов, принадлежащих голосующему члену Товарищества.

**13.9.3.** Подведение итогов заочного голосования осуществляется в срок не позднее семи рабочих дней с даты окончания голосования. Уведомление о результатах голосования рассылается членам Товарищества обычной корреспонденцией или вывешивается на информационных стендах.

**13.10.** Организация Общего собрания членов Товарищества:

**13.10.1.** Общее собрание может быть созвано в порядке определенном пунктом 13.4 настоящей Статьи по инициативе члена Товарищества, который обязан направить соответствующее письменное обращение в Правление Товарищества, с приложением вопросов для повестки дня и письменным обоснованием необходимости созыва внеочередного собрания. Правление.

**13.10.2.** Решение о созыве Общего собрания или отказе в его созыве принимается Правлением Товарищества не позднее 14 дневного срока с момента поступления в Правление соответствующего письменного обращения.

**13.10.3.** Созыв (уведомление), организацию и ведение Общего собрания осуществляет Председатель Правления, либо его заместитель. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества собственников жилья направляется в письменной форме каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом), а также путем размещения на информационных стендах в подъездах. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

**13.10.4.** Товарищество не несет ответственность за неуведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения Общего собрания членов Товарищества и не представившего информацию о месте своего фактического проживания.

**13.10.5.** В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, обоснованность созыва Общего собрания, форма проведения данного собрания, дата, место и время проведения Общего собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема бюллетеней членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться заполненные бюллетени; выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

**13.10.6.** Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании Товарищества пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

**13.10.7.** Член Товарищества вправе участвовать в Общем собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, заверенной нотариально или жилищно-эксплуатационной организацией по месту жительства

**13.10.8.** Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. В случае отсутствия на Общем собрании кворума Правление назначает новую дату, время и место проведения Общего собрания. Повторное собрание может быть проведено по решению Правления в форме заочного голосования.

**13.10.9.** Общее собрание ведет Председатель Правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов Правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа собрание ведет Председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

**13.10.10.** Решение Общего собрания членов Товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на Общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.11.1, по которому решение принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в Многоквартирном доме, и пунктами 13.11.2, 13.11.6 и 13.11.7 настоящего Устава, по которым решение принимается не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение Общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

**13.10.11.** На Общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать без права голоса собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества.

**13.11.** К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание Правления и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;



9) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

10) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание Многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

11) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества;

12) другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом или иными федеральными законами.

## **14. Правление Товарищества**

**14.1.** Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества сроком на два года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

**14.2.** Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Количественный состав Правления определяется Общим собранием членов Товарищества. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

**14.3.** Выборы членов Правления Товарищества проводятся тайным голосованием с применением бюллетеней для голосования.

**14.4.** Первое заседание Правления Товарищества проводится сразу после проведения Общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены Правления. Правление Товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава Председателя Правления Товарищества. Правление может также избрать заместителя Председателя Правления.

**14.5.** К компетенции Правления Товарищества относится:

- контроль за соблюдением Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества и Собственниками, не являющимися членами Товарищества, установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- управление Многоквартирным домом;
- определение организационной структуры Товарищества, формирование и утверждение штатного расписания Товарищества;
- наем работников для обслуживания Многоквартирного дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе правил проживания в Многоквартирном доме;
- утверждение правил, процедур и других внутренних документов Товарищества, за исключением документов, утверждение которых отнесено в соответствии с настоящим Уставом к компетенции Общего собрания членов Товарищества;
- принятие решения о страховании имущества Товарищества и общего имущества в Многоквартирном доме;
- созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- иные вытекающие из Устава Товарищества собственников жилья вопросы.

**14.6.** Заседание Правления Товарищества созывается его Председателем.

**14.7.** На заседании Правления присутствуют члены Правления. Один из членов Правления является и секретарем заседания.

**14.8.** Заседание Правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления. Решения Правления принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Правления Товарищества. Решение Правления оформляется протоколом.

## **15. Председатель Правления Товарищества**

**15.1.** Председатель Правления Товарищества избирается Правлением из числа членов Правления Товарищества сроком на два года. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Председателем Правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

**15.2.** Председатель Правления:

- действует без доверенности от имени Товарищества;
- выдает доверенности на право представительства от имени Товарищества;
- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием членов Товарищества,
- организует бухгалтерский учет и отчетность, необходимую кадровую работу в отношении работников Товарищества;
- принимает заявления о вступлении в члены Товарищества и выходе из него;
- разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

**15.3.** Председатель Правления Товарищества и члены Правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

**15.4.** Председатель Правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору), членам Правления и внешним аудиторам свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

**15.5.** Полномочия Председателя Правления прекращаются с избранием нового Председателя Правления.

**15.6.** Председатель Правления может быть в любой момент досрочно освобожден от исполнения обязанностей Общим собранием членов Товарищества или Правлением.

## **16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества**

**16.1.** Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Общим собранием членов Товарищества из числа своих членов на срок два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

**16.2.** В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

**16.3.** Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, избирает из своего состава Председателя.

**16.4.** Ревизионная комиссия (ревизор):

- контролирует финансово-хозяйственную деятельность Товарищества, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- представляет Общему собранию членов Товарищества заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;
- отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

**16.5.** Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным Общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только Общему собранию членов Товарищества.

**16.6.** Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

## **17. Ведение делопроизводства в Товариществе**

**17.1.** Протоколы Общих собраний членов Товарищества подписывают Председатель и секретарь таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

**17.2.** В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению подлежат протоколы Общих собраний членов Товарищества с приложенными листами голосования (бюллетенями).

**17.3.** Копии протоколов Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

## **18. Прекращение деятельности Товарищества**

**18.1.** Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

**18.2.** При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

**18.3.** Товарищество ликвидируется:

**18.3.1.** По решению Общего собрания членов Товарищества, в том числе в случае физического уничтожения Многоквартирного дома.

**18.3.2.** По решению Общего собрания собственников помещений, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в Многоквартирном доме.

**18.3.3.** По решению суда.

**18.4.** При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

## **19. Заключительные положения**

**19.1.** Устав Товарищества утверждается Общим собранием членов Товарищества.

**19.2.** Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

**19.3.** Настоящий Устав составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.